

УДК.72.02.711

Н. Ю. Мержієвська

асистент каф. МБГ ОДАБА

ФАКТОРИ ДОЦІЛЬНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ ІСТОРИЧНОГО ГОТЕЛЮ НА ПРИКЛАДІ ГОТЕЛЮ БРІСТОЛЬ В ОДЕСІ

Анотація: вдалий приклад реконструкції історичного готелю в Одесі, введеного в експлуатацію в 2010 році. У роботі над проектом, автору статті вдалося впровадити рекомендації та методику реконструкції на стадії створення концепції та в процесі реалізації проекту, розроблені на базі досліджень в дисертаційній роботі по темі "Принципи реконструкції готелів високої категорії в умовах історичного центру великого міста".

Ключові слова: конкуренція, реконструкція, функція, історичний готель.

У статті наводяться основні фактори прибутковості об'єкта реконструкції готелі високої категорії, на прикладі показового об'єкта в Одесі. Виявлено переваги модернізації існуючих готелів в історичному центрі міста, по відношенню до проектів сучасних готелів на вільних ділянках або готелів більш низької категорії, з метою створення об'єктів категорії 5зірок.[3] У процесі реконструкції готелю Брістоль 1898 будівлі враховувалися норми і стандарти The Leading Hotels of the World. [1] У силу того, що реконструкція готелю тривала 7 років, то початкові концептуальні рішення втратили свою актуальність і були змінені. Відповідно до першої концепції готель Брістоль повинен був бути модернізованим як готель категорії 3 зірки (готель функціонував під назвою Червона 1920 по 2002 рік у статусі готелю 3 зірки). [7] Використовуючи систему досліджень, пропоновану автором статті спільно з міжнародними галузевими компаніями (Vertex hotel group, Colliers Interational) для реалізації була прийнята концепція готелю 5 зірок. Нова концепція вплинула на формування функціональної схеми, терміни будівництва, концепцію вирішення інтер'єрів і рівень інвестицій. [2,5] Методом дослідження міжнародного сучасного ринку туризму, а також вивчення тенденцій готельного ринку в місті Одеса, виявлено фактор оптимістичного розвитку і зростання середньорічного завантаження готелів на 12.8% (2007) при одночасному падінні цін за номер у готелях категорії 2-4 зірки, що стало вагомим аргументом для інвестора при виборі статусу готелю. [3]

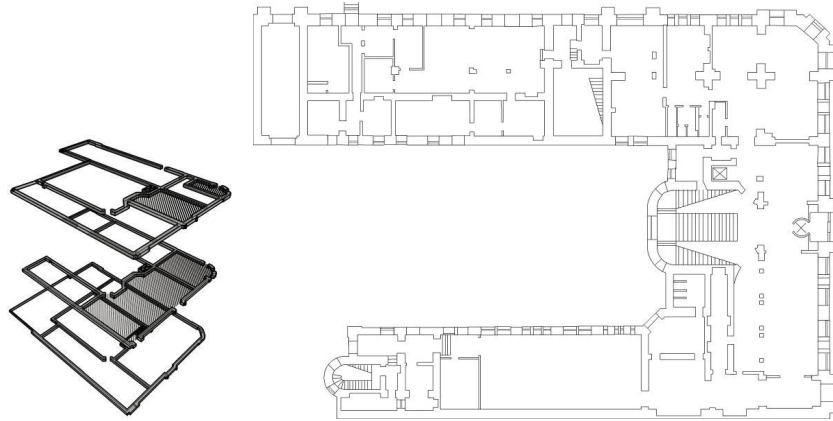
Прийнятий в роботу рівень 5 зірок вплинув на вартість проекту у бік збільшення. Необхідно було виявити основних конкурентів на ринку в Одесі з урахуванням категорії комфортності та місткості, місця розташування та благоустрою, готовності об'єкта до модернізації, вартості бренду.[1,6,7]

Порівняльні характеристики	Готель «Красная»	Готель «Бристоль»
ТЕП	7000 м ²	12000 м ²
Функціональна схема	Номерний фонд 68 • 60 стандарт • 2 люкси • 6 напівлюксів	Номерний фонд 113 • 5 люксів • 6 напівлюксів • 72 стандарту • 27 поліпшеного планування • 3 апартаменти
	• Ресторан - 50 місць • Бар - 30 місць	• Ресторан високої кухні - 85 місць • Лобі бар - 23 місця • Тематичний ресторан - 30 місць • Банкетний зал - 450 місць • Конференц-зал - 130 місць • Мітинг рум (3шт) - 50 місць • Нічний бар - 20 місць
	Тренажерний зал 30 м ²	Фітнес центр з басейном та відділом косметології 270 м ²
Інженерні системи	• Кондиціювання номерів та ресторану • Котельня	• Централізована система кондиціювання • Система пожежогасіння • Диспетчеризація • Генератор • Котельня • Система відеоспостереження та оповіщення • LED системи освітлення (системи запроєктовані згідно з ДБН 2008 Готелі)
Конструкції	• Перекриття по дерев'яних балках • Скатна покрівля • Зовнішні і несучі стіни (фізичний знос 62% - експертна оцінка Екобуд)	• Перекриття по металевих балках • Мансардний поверх • Посилення зовнішніх стін обоями • Перегородки ГКЛ • забудова внутрішнього двору 2-х поверховим будинком з незалежними металокаркасні конструкціями • Посилення фундаменту методом буріння

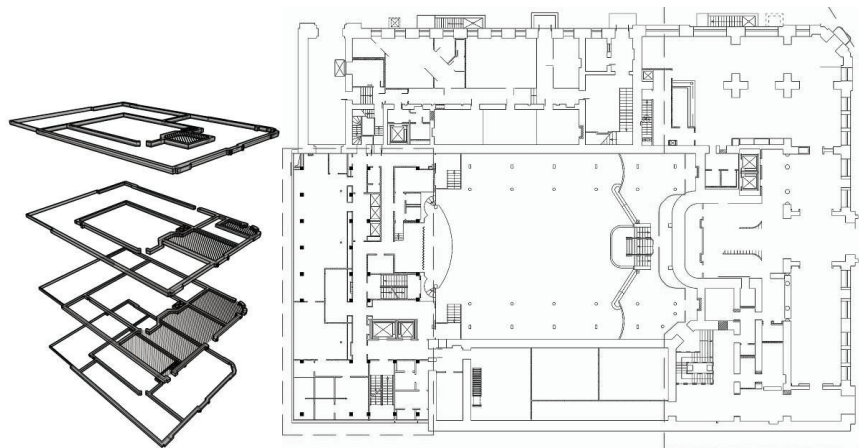
Рішення інтер'єрів і дизайн	• Підлоги-дубовий паркет, керамічна плитка (після ремонту в 1982 році) • Стіни пофарбовані з втратою істор. деталей інтер'єру • Меблі некомплект, не сертифікований	• Поли- килимове покриття сертифіц • Зона реставрації –натуральний мармур • Стіни - дерев'яні панелі декоративна штукатурка, відтворення елементів • Меблі італійських компанкомпаній згідно ДСТУ і стилю інтер'єрів
-----------------------------	---	---

Конкурентний потенціал вивчених готелів в Одесі був не високий, наприклад новий готель Отрада - 5 зірок, розташований за межами ділового центру з номерним фондом - 35, інші - більш низької категорії (4 зірки) і обмеженої місткості номерного фонду, а також функцій готелю і додаткових послуг. Унікальне місце розташування об'єкта, його історична значимість як пам'ятки та відомого бренду, невисока локальна конкуренція в сегменті готелів високої категорії обіцяла швидке повернення інвестицій, рівень доходів в наступні роки умовно-постійна; обґрунтовувала збільшення інвестицій, увагу до опрацювання зон реставрації, прийняту функціональну схему будинку. Використовуючи об'ємно-планувальні можливості будівлі, була розроблена нова функціональна схема готелю з урахуванням міжнародних вимог до готелю бізнес класу 5 зірок в історичному центрі. [2,4,5] Акцент на унікальному місці розташування будинку, його історизмі, зонах реставрації в поєднанні з сучасним рівнем інженерного оснащення і послуг, залишає реалізований об'єкт поза конкуренцією на довгий період.

За результатами опитувань різних міжнародних туроператорів відомо, що готель Брістоль після реконструкції охопила і привернула до Одеси новий сегмент ринку готельного бізнесу (конференції для власників і керівників міжнародних компаній, банків, ресторан високої кухні і т.д), а також визначила тенденції розвитку туризму в Одесі на довгий період (звернення до історичної ролі міста).



А. План до реконструкції.



Б. План після реконструкції.

Рис. 1. Реконструкція готелю «Брістоль »

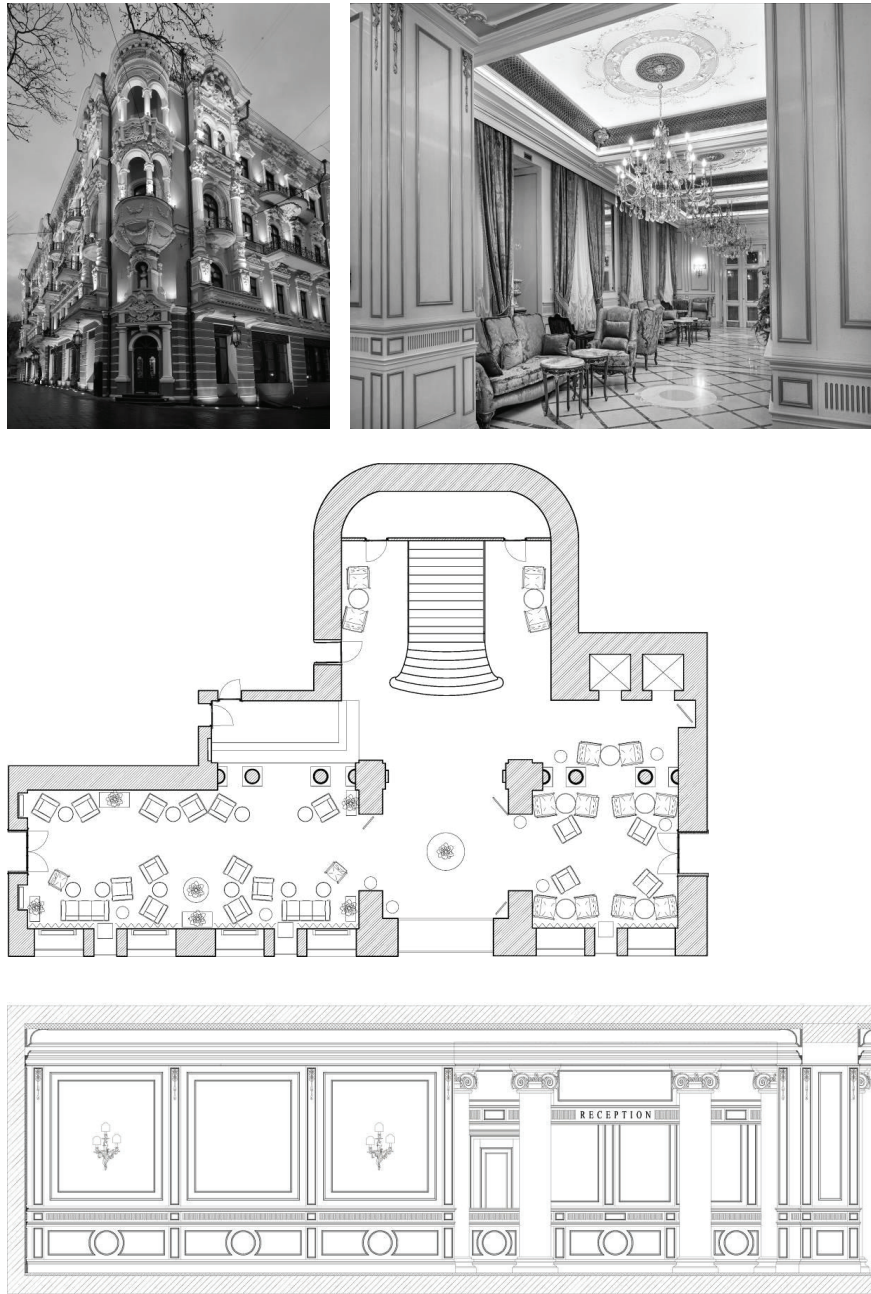


Рис. 2. Вхідна група

Література

1. Висковський К. Путівник по місту Одесі.-1901.-22 с.
2. ДБН В.2.2-20-2008 Б.СП. Готелі
3. Колерс компани –Исследования – 2008 г
4. МН Кунц Luxury Hotels.-Ті Неуес, 220 с.
5. Національний стандарт України Класифікація готелів. ДСТУ 4269:2003 АА236341.
6. Пруцин О.И., Рымашевский Б. Архитектурно-історичне середовище.- М: Стройиздат, 1990. 408 с.
7. Тимофеенко В.И., Одеса: Архитектурно-історичний нарис.-К.: Будівельник, 1983, 160 с.

Аннотация

Удачный пример реконструкции исторического отеля в Одессе, введенного в эксплуатацию в 2010 году. В работе над проектом, автору статьи удалось внедрить рекомендации и методику реконструкции на стадии создания концепции и в процессе реализации проекта, разработанные на базе исследований в диссертационной работе по теме “Принципы реконструкции отелей высокой категории в условиях исторического центра крупного города”.

Ключевые слова: конкуренция, функция, исторический отель, реконструкция

The summary

A good example of reconstruction of the historic hotel in Odessa, set in operation in 2010. During the work over this project, both on the concept creation stage and in the process of it's realization, the article's author managed to introduce the recommendations and reconstruction methods, elaborated on the base of research in her thesis on: "Reconstruction principles for high level hotels in the historical center of a big city".

Key words: competition, function, historic hotel, renovation